



PUTUSAN

Nomor 45 /Pdt.G/2019/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,
Pengadilan Negeri Kepanjen yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Indahsah, Perempuan, Alamat Dusun Wagir Rt.009 Rw.002 Desa Paranggargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang, Pekerjaan Mengurus Ibu rumah tangga, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOKHAMAD CHOIRUL SIADILAH,SH Advokat/Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada Law Office ZAIBI SUSANTO & ASSOCIATES yang beralamat Jl.Panji Gg.2 Rt.04 Rw.04 Kelurahan Kepanjen Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang yang di Register di Kepaniteran Pengadilan Negei Kepanjen Nomor 178/PH/V/2018 tanggal 9 Mei untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

Datrianto, beralamat di Dusun Wagir RT 07/RW02 Desa Paranggargo Kecamatan Wagir, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ach Husair,SH Advokat/Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor Kompak Law yang beralamat diJalan Raya Raden Prajitno RT 12/RW02 Kedungpedaringan Kepanjen Kabupaten Malang yang di Register di Kepaniteran Pengadilan Negei Kepanjen Nomor 117/PH/III/2019 tanggal 20 Maret 2019 untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 20 Maret 2019 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sesuai di KTP adalah warga Negara Republik Indonesia ,yang mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum (equality before the law);



2. Bahwa Penggugat telah membeli tanah yang terletak di Dusun Wagir Desa Parangargo Kec.Wagir dengan No Hak Milik : 318 Luas: 180 m2 yang diatasnya berdiri bangunan Rumah dan tokoh milik Penggugat;
3. Bahwa Penggugat pada tahun 2011 menyewakan Rumah beserta Toko kepada Tergugat sampai 2026 kurang lebih 15 tahun;
4. Bahwa setelah Penggugat menyewakan Rumah beserta tokoh tersebut ,Penggugat pakai untuk biaya menyicil hutang ,untuk berobat orang tua karena sakit parah,untuk biaya anak sekolah;
5. Bahwa dalam sewa menyewa tersebut hanya pakai kwitansi pembayaran tidak ada perjanjian,tetapi ada kesepakatan lisan apabila pada suatu saat ada keperluan diperbolehkan untuk dijual;
6. Bahwa setelah proses berjalan enam tahun Penggugat mengalami keterpurukan ekonomi,semua usaha gagal,dan akhirnya dengan sangat terpaksa menjual satu satunya aset yang dimiliki oleh Penggugat agar bisa melunasi semua hutang Penggugat;
7. Bahwa akibat dari penolakan Tergugat ,Penggugat terpontang panting kesana kemari,ekonomi semakin terpuruk karena tidak ada jalan keluar;
8. Bahwa Penggugat Kemudian mencoba untuk memberitahukan persoalan ini kepada Tergugat dengan harapan Tergugat mau menerima dan mengosongkan Rumah tersebut,dari pemerintah Desa juga mencoba melakukan mediasi,akan tetapi Tergugat tidak mau hadir dalam pertemuan tersebut.Dengan hal ini Penggugat mau mengganti semua kerugian yang dialami oleh Tergugat,adapun Kompensasi ganti rugi yang di berikan adalah sisa Sewa selama 9 tahun dengan Nominal $Rp.2.500.000 \times 9 = Rp.22.500.000$ dan Biaya operasional Pindah tempat sebesar $Rp.5.000.000$ Total = $Rp.27.500.000$ dan semua itu di Tolak oleh Tergugat;
9. Bahwa Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Malang agar meletakkan Conservatoir Beslag dengan Hak Milik Tanah No : 318 Luas: 180 m2 yang diatasnya berdiri bangunan Rumah dan tokoh milik Penggugat
10. Bahwa wajar bila Penggugat memohon kepada pengadilan untuk meletakkan sita jaminan Conservatoir Beslag agar tidak dialih tangankan kepada orang lain;



11. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum Tergugat kepada Penggugat sehingga Penggugat mengalami dispresi, sakit sakitan akibat ulah Tergugat;
12. Bahwa karena Tergugat tidak ada sama sekali beritikad baik kepada Penggugat;
13. Bahwa Penggugat bersedia menanggung beban perkara ini secara keseluruhan;
14. Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan tersebut diatas kami mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Malang memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menetapkan bahwa rumah tersebut adalah milik Penggugat meletakkan sita jaminan Conservatoir Beslag
3. Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan Rumah tersebut
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

SUBSIDER

Atau apabila pengadilan Negeri Kab.Malang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Edy Antonno, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Kepanjen sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 April 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut, yaitu:



Menimbang, bahwa Tergugat, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menolak seluruh dalil Penggugat dalam surat gugatannya, Kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa tergugat mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat Obscuur Liber(tidak jelas dan Kabur)

a. Bahwa gugatan penggugat didasarkan perbuatan melawan hukum tergugat dalam mensertifikatkan objek perkara sebagaimana ketentuan Pasal 1365BW, yakni, Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

b. Bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam petitumnya menyatakan perbuatan tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum dengan tidak pernah mencantumkan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tergugat;

c. Gugatan penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materil dan Immateril, maka sudah sepantasnya penggugat mencantumkan uraian kerugian dimaksud dan pada petitumnya kepada pihak yang telah merugikannya dan sepantasnya terhadap tergugat diwajibkan untuk bertanggungjawab mengganti kerugian tersebut;

Jadi terbukti dalil-dalil gugatan penggugat tidak konsisten dan bertentangan dengan dalil yang satu dengan lainnya selain itu antara posita dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya.akta tersebut mengakibatkan gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscurulibel);

a. Bahwa Penggugat telah mengesampingkan isi kesepakatan sewa menyewa yang mana Penggugat telah melanggar Pasal 1548 Kitab Hukum Perdata yang menyebutkan Perjanjian Sewa Menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengangkat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya jo Pasal 1579 Kitab Hukum Perdata, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan



hendak memakai sendiri barang yang disewakan kecuali jikatelah diperjanjikan sebaliknya;

Pendirian yang demikian ditegaskan kembali dalam putusan Mahkamah Agung RI no.582.K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 sebagai berikut: "Karena Petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terbukti dengan sah dan menyakinkan bahwa gugatan penggugat kabur, tidak jelas atau obscur libel. Oleh karena itu tergugat Mohon kepada Majelis Hakaim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvakelijke Verklaard);

II. Gugatan Pengkuat tidak mempunyai dasar Hukum;

a. Bahwa dalam dalilnya penggugat menyatakan dirinya merupakan pemilik rumah dan toko dengan luas 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa Paranggargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang dengan Setifikat Hak milik nomor 318 yang telah menyewakan objek perkara kepada tergugat dalam sebuah kesepakatan mulai sewa sejak tahun 2011 samapai dengan tahun 2028.

Oleh karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan oeh penggugta adalah Fictie, dimana penggugat dalam hal ini telah menundukkan dirinya;

b. Bahwa dalam sewa menyewa rumah dan toko tersebut antara penggugat dan tergugat dibuktikan dengan kwitansi dan dalam hal ini tergugat tidak pernah mengadakan kesepakatan/perjanjian dengan penggugat berkenaan dengan objek perkara (rumah dan toko) apabila pada suatu saat penggugat ada keperluan maka tergugat memperbolehkan untuk dijual;

c. Bahwa karena tidak adanya sesuatu yang menimbulkan kerugian pada penggugat, maka penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat tergugat, sebab dalam Pasal 1365 Bw tersebut dijelskan bahwa gugatannya hanya daat diajukan apabila memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak objektidf seseorang atau yang bertentangan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam Undang-undang. Dengan Perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan hukum;

2. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini harus diukur secara :

- Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat ;
- Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya ;

3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum ;

4. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian ;

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor : 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 yang mensyaratkan : Karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

d. Bahwa kerana Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas untuk menggugat Tergugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, dan lepas dari segala tuntutan hukum (ontslag van recht vervolging) sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

II. Dalam Pokok Perkara :

Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil-dali penggugat kecuali dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh tergugat;

Bahwa dalil-dalil dikemukakan tergugat dalam eksepsi diatas mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;

Tanggapan terhadap dalil 3 gugatan:

1. Bahwa tergugat menolak dalil 3 gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat pada tahun 2011 menyewakan Rumah dan Toko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada tergugat hingga tahun 2026 kurang lebih 15 tahun. Hal tersebut disebabkan karena tidak didasarkan pada fakta dan bukti yang benar;

Faktanya :

Adanya kesepakatan yang dibuktikan dengan Kwitansi tertuis antara tergugat dan Penggugat menyewa Rumah dan Toko tersebut selama 17 (tujuh belas) tahun, yaitu dimulai sejak 12 Juni tahun 2011 hingga 12 Juni 2028

Tanggapan terhadap dalil 4 Gugatan:

2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil 4 Gugatan Penggugat yang menyatakan peralihan objek perkara disebabkan karena ada perjanjian/kesepakatan yang menerangkan apabila penggugat suata saat ada keperluan maka tergugat mengizinkan/memperbolehkan untuk dijual; Faktanya : Tergugat tidak pernah mengadakan kesepakatan/Perjanjian sebelum masa sewa/kontrak berakhir masanya mengizinkan/memperbolehkan Penggugat untuk menjual Rumah dan toko tersebut kepada orang lain;

Tanggapan terhadap Dalil 10 Gugatan:

3. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil 10 gugatan Penggugat, sebab permohonan sita jaminan atas obyek perkara (conservatoir beslag) yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali ;

Faktanya : Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat akan memindahtangankan dan merusak obyek perkara, sebab yang menjadi obyek sengketa adalah berupa rumah dan Toko yang tidak mungkin dimusnahkannya dikarenakan digunakan oleh Tergugat untuk tempat usaha Konter (jual beli Handphone) dan Warung Kopi sebagai mata pencaharian utama Tergugat. Dan sampai saat ini obyek perkara masih ada dan ditujukan untuk tempat usaha Konter (jual beli Handphone) dan Warung Kopi.

Hal ini sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 121/K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag), juga harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 desember 1975, yakni antara lain :

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa). Disamping itu disyaratkan juga agar lebih dulu diteruskan ke benda-benda tetap, jika menurut perkiraan nilai-nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi” ;

4. Dengan memperhatikan syarat-syarat tersebut diatas, maka telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut tidak memenuhi syarat :

a. Terbukti bahwa Tergugat tidak memberikan nilai kerugian terhadap obyek perkara maka dengan sendirinya nilai bangunan tersebut akan melekat pada obyek sengketa. Oleh karenanya nilai sita jaminan harus sesuai dengan kerugian yang diderita.

b. Telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat justru langsung mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap benda tidak bergerak (Rumah & Toko) sebelum mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag). Dengan demikian secara sadar, sah dan meyakinkan Penggugat telah mengakui bahwa harta sengketa adalah milik Tergugat ;

c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR/261 ayat (1) Rbg, sita conservatoir beslag dilakukan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak “milik tergugat”, bahwa kemudian dalam gugatannya Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag). Dengan demikian secara sadar, sah dan meyakinkan Penggugat telah mengakui bahwa harta sengketa adalah milik Tergugat ;

5. Bahwa sesuai dengan Pasal 50 huruf d Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, disebutkan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/daerah ;

Mengingat permohonan Penggugat mengenai sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta sengketa milik Tergugat tidak memenuhi syarat karena telah bertentangan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara ;

Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memeriksa perkara ini berkenan untuk menolak dalil 10 gugatan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal dan alas an-alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan diatas, dengan ini Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard) ;
3. Menyatakan sewa-menyewa Rumah dan Toko oleh Tergugat (DATRIYANTO, SE.) kepada Peenggugat (INDAHSAH), dengan luas Rumah dan Toko keseluruhan 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa Parangargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang dengan Nomor Hak Milik 318 adalah sah menurut hukum ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, ex aequo ex bono, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa fakta Yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On VanKelijke Verklard);

Maka berdasarkan hal-hal dan alasan alasan serta fakta yang telah diuraikan diatas dengan ini tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. (Niet On VanKelijke Verklard);
3. Menyatakan sewa menyewa Rumah dan Toko oleh Tergugat Datriyanto,SE kepada Penggugat Indahsah dengan luas Rumah dan Toko keseluruhan 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Parangargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang dengan nomor Hak Milik318 adalah sah menurut Hukum

4. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat telah mengajukan Replik tanggal 22 April 2019, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 29 April 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tentang gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Kuasa para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu tanda Penduduk Indahsah yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak milik nomor 318 atas nama Indahsah yang berdiri bangunan Rumah dan Toko keseluruhan 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa Parangargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang yang diberi tanda bukti P-2
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kontrak Rumah dan Toko Nomor 02, 03,04 masing-masing tanggal 18 September 2011, tanggal 22 Juni 2014 dan tanggal 12 Juni tahun 2018 diberi tanda P-3.
4. Foto gambar jendela rumah sengketa yang diberi tanda bukti P-4.
5. Foto gambar perubahan perubahan Struktur bangunan yang tanda bukti P-5;
6. Foto gambar perubahan Struktur rumah yang diberi tanda bukti P-6;
7. Foto gambar lahan yang tidak termasuk area sewa yang diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa fotokopi Surat Bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti yang telah diberi tanda bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7 yang merupakan foto gambar objek perkara, , dengan demikian Surat bukti tersebut berlaku sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi ke persidangan;

Saksi 1 : Samanu :

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal penggugat dan tergugat;
- Bahwa penggugat adalah pemilik bangunan rumah dan toko yang disewa oleh tergugat sejak 2011 selama lebih kurang 10 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan rumah dan toko tersebut dirubah tergugat dan dijadikan cafe dari awalnya bangunan yang kurang layak;
- Bahwa saksi mengetahui penggugat ingin menghentikan perjanjian sewa rumah dan bangunan tersebut, karena merasa tergugat telah merubah bangunan rumahnya tanpa izin dari penggugat;
- Bahwa kemudian penggugat pernah mengatakan ia akan mengembalikan sisa uang sewa yang telah diterimanya jika tergugat mau keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa penggugat ingin menjual rumahnya tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan Rumah dan Toko keseluruhan 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa Parangargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang;
- Bahwa rumah yang disewa tergugat digunakan tergugat untuk dijadikan Counter Handphone dan Cafe;

Saksi 2 :Alexius Suharno:

- Bahwa penggugat adalah pemilik bangunan rumah dan toko yang disewa oleh tergugat sejak 2011 selama lebih kurang 10 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan rumah dan toko tersebut dirubah tergugat dan dijadikan cafe dari awalnya bangunan yang kurang layak;
- Bahwa saksi mengetahui penggugat ingin menghentikan perjanjian sewa rumah dan bangunan tersebut, karena merasa tergugat telah merubah bangunan rumahnya tanpa izin dari penggugat;
- Bahwa kemudian penggugat pernah mengatakan ia akan mengembalikan sisa uang sewa yang telah diterimanya jika tergugat mau keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa penggugat ingin menjual rumahnya tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan Rumah dan Toko keseluruhan 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa Parangargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang;

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk Datriyanto, SE diberi tanda bukti T-1.
2. Fotocopy kwitansi Kontrak/Sewa rumah dan tokok milik Indahsyah sejak 12 Juni hingga 12 Juni 2028 yang diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi gambar jendela rumah toko yang telah diperbaiki tergugat karena kurang layak yang diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi gambar jendela Kaca rumah toko yang telah diperbaiki tergugat karena kurang layak yang diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi gambar kamar tidur yang rumah toko yang telah diperbaiki tergugat karena kurang layak yang diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi gambar kamar tidur yang rumah toko yang telah diperbaiki tergugat karena kurang layak yang difungsikan sebagai kamar mandi yang diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi gambar Sumur yang rumah toko yang yang tidak pernah dirubah tergugat yang diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi gambar perbaikan-perbaikan rumah toko yang telah diperbaiki tergugat karena kurang layak yang difungsikan sebagai kamar mandi yang diberi tanda bukti T-8;

Menimbang, bahwa fotokopi Surat Bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti yang telah diberi tanda bukti tidak ada aslinya dengan demikian Surat bukti tersebut berlaku sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa fotokopi Surat Bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian Surat bukti tersebut berlaku sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, selanjutnya Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan yang setelah bersumpah/berjanji menurut agamanya masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1 : Mulyadi Prabowo

- Bahwa saksi mengenal penggugat dan tergugat karena, mengetahui tergugat menyewa rumah dan toko milik Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui rumah dan toko milik penggugat telah ada bagian rumah dan toko yang telah dirubah tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui penggugat hendak mengakhiri perjanjian sewa dengan tergugat, karena penggugat merasa rumah dan toko tersebut telah dirubah tergugat;
- Bahwa penggugat hendak menghentikan perjanjian sewa dengan tergugat dan akan mengembalikan uang sewa yang telah diterima penggugat;

Saksi 2 :Riono:

- Bahwa penggugat adalah pemilik bangunan rumah dan toko yang disewa oleh tergugat sejak 2011 selama lebih kurang 10 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan Rumah dan Toko keseluruhan 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa Parangargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan rumah dan toko tersebut dirubah tergugat dan dijadikan cafe dari awalnya bangunan yang kurang layak;
- Bahwa saksi mengetahui penggugat ingin menghentikan perjanjian sewa rumah dan bangunan tersebut, karena merasa tergugat telah merubah bangunan rumahnya tanpa izin dari penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Terugat I, Kuasa Terugat II telah mengajukan kesimpulan tanggal 26 Juni 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn



Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Eksepsi, yaitu sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel) :

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat bahwa tergugat Datrianto,SE telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan perjanjian Kontrak/Sewa rumah dan toko milik Penggugat Indahsyah sejak 12 Juni hingga 12 Juni 2028, karena telah merubah dan memperbaiki beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat usaha tergugat, sehingga dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa tergugat tidak mencantumkan kerugian yang ditimbulkan dalam dalil gugatannya terhadap tergugat baik secara Materiil maupun Immateriil, sehingga gugatan penggugat haruslah dinyatakan kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa dalam hal ini majelis berpendapat, bahwa tentang uraian dalil gugatan penggugat adalah tentang Perbuatan melawan hukum tergugat dalam melaksanakan perjanjian Kontrak/Sewa rumah dan toko milik Penggugat dari waktu yang telah ditentukan, sedangkan bantahan tergugat adalah merupakan materi pokok perkara yang akan dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga tentang eksepsi ini adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

2. Gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat hanya ditujukan kepada Tergugat
Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat bahwa tergugat Datrianto,SE telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan perjanjian Kontrak/Sewa rumah dan toko milik Penggugat Indahsyah sejak 12 Juni hingga 12 Juni 2028, tidak adanya kesepakatan apakah penggugat sebagai pemilik rumah dapat suatu waktu menjual rumah tersebut dan tidak adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri penggugat akibat tergugat telah merenovasi dan memperbaiki bangunan sebagian rumah yang tidak layak yang digunakan sebagai tempat usaha conuter handphone dan warung kopi milik tergugat, sehingga dengan demikian tergugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dalam menggugat tergugat, sehingga dengan sendirinya gugatan penggugat cacat hukum karena petitum tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalili bantahan dan eksepsi tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut juga merupakan materi pokok perkara dan bukan materi tentang eksepsi sehingga, eksepsi Tergugat tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan permasalahan pertama yaitu Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang merubah dan memperbaiki rumah toko milik penggugat, yaitu terdiri dari Bangunan Rumah dan Toko keseluruhan 180 M2 yang terletak di Dusun Wagir Desa Parangargo Kecamatan Wagir Kabupaten Malang tanpa izin dari penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana perikatan yang dilakukan penggugat dengatergugta sebagaimana ketentuan Pasal 1548 Kitab Hukum perdata tentang perjanjian Sewa Menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu, dalam hal ini adalah perjanjian sewa sebuah bangunan rumah dan toko;

Menimbang, bahwa penggugat telah menyerahkan bangunan rumah dan toko nya kepada tergugat sejak 12 Juni 2011 dengan perjanjian sewa hingga 12 Juni 2028 dengan membayar Kontrak/Sewa rumah dan tokok milik Indahsyah sejak 12 Juni hingga 12 Juni 2028 yang berjumlah 44.500.000,00(sebagaimana bukti kwitansi pembayaran tergugat yang diberi tanda bukti T-2;

Bahwa penggugat ingin menjual rumah dan bangunan tersebut karena mengalami keterpurukan Ekonomi dan selanjutnya akan mengembalikan uang sewa yang telah diterima Penggugat berikut biaya operasional pindah tempat sehingga keseluruhannya biaya yang akan dikembalikan penggugat sejumlah Rp27.500.000,00(dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diartikan secara luas menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Hukum Perdata (BW), mencakup salah satu dari perbuatan – perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati – hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur;

Bahwa kemudian dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula ataupun ganti rugi. Dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus siap-siap untuk membuktikan dan menunjukkan bahwa bukan hanya ada suatu perbuatan melawan hukum, tetapi ada juga unsur kesalahan (*schuld*) yang dilakukan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan bukti –bukti surat yang diajukan pihak para penggugat dan para tergugat berkaitan dengan sewa dan kwitansi pembayaran yang telah dilakukan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa penggugat telah menerima sejumlah pembayaran uang sewa rumah dan kontrak tersebut terhitung sejak 12 Juni 2011 hingga 12 Juni 2028 yang terdiri dari 9 (sembilan) buah Kwitansi sebagaimana bukti P-3 dan T-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana keterangan saksi Sumanu dan Alexius Suharno, Mulyadi Prabowo serta saksi Riono bahwa saksi mengetahui bangunan rumah dan toko tersebut dirubah tergugat dan dijadikan cafe dari awalnya bangunan yang kurang layak sehingga penggugat ingin menghentikan perjanjian sewa rumah dan bangunan tersebut, karena merasa tergugat telah merubah bangunan rumahnya tanpa izin dari penggugat. Bahwa kemudian penggugat pernah mengatakan ia akan mengembalikan sisa uang sewa yang telah diterimanya jika tergugat mau keluar dari rumah tersebut dan akan menjual rumahnya tersebut;

Bahwa dari keterangan saksi tersebut diatas, penggugat ingin menjual rumah dan bangunan tersebut karena mengalami keterpurukan Ekonomi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya akan mengembalikan uang sewa yang telah diterima Penggugat berikut biaya operasional pindah tempat sehingga keseluruhannya biaya yang akan dikembalikan penggugat kepada tergugat;

Menimbang, sebagaimana uraian bukti surat dan saksi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang memperbaiki dan merubah sebagian dalam rumah milik penggugat untuk digunakan tempat usaha counter handphone dan warung kopi dan tergugat telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran uang sewa kontrak rumah dan bangunan tersebut hingga 12 juni 2028 adalah bukan merupakan perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan tentang Perbuatan Melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa tuntutan penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat baik tidak terpenuhi, sehingga dengan gugatan penggugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat telah dinyatakan ditolak, maka tuntutan lainnya tentang pengosongan rumah dan bangunan yang disewa tergugat dan perintah tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Memperhatikan Pasal 1365 jo Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum jo Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.596.000,00(satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Rabu tanggal 24 Juli 2019 oleh kami, Yoedi Anugrah Pratama, S.H.MH sebagai Hakim Ketua, Nuny Defiary, SH dan Edy Antonno, S.H.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45/Pdt.G/2019/PN Kpn tanggal 6 Maret 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim-Hakim tersebut dibantu Toto Wahyu Subiyakto, S.H.MHum, Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nuny Defiary, S.H

Yoedi Anugrah Pratama, S.H.MH

Edy Antonno, S.H.MH

Panitera Pengganti,

Toto Wahyu Subiyakto, S.H.MHum

Perincian biaya :

1. Pendaftaran : Rp30.000,00
2. Atk : Rp50.000,00
3. Panggilan : Rp180.000,00
4. Pemeriksaan Setempat : Rp1.300.000,00 (satu juta tiga ribu rupiah)
5. PNBP : Rp20.000,00
6. Redaksi : Rp10.000,00
7. Materai : Rp6.000,00

Jumlah : Rp1.596.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 19 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 19